

第21回 社宅管理者協議会（SKK）本会 議事録

---

日時：2020年11月26日（木） 15：00～17：10

場所：ZOOM

出席者：16社41名

議事録作成：SKK事務局

〈 アジェンダ 〉

1. 開会（事務局）
2. 新規入会企業の自己紹介 株式会社トークス様
3. 各種情報提供など
  - ・借上社宅 標準契約書の普及状況
  - ・2021年春新築物件情報
  - ・ハート引越センターのご紹介
  - ・SKK仲介部会からの報告
4. 分科会（4チーム）
5. 各分科会からの発表
6. 閉会

〈 議事 〉

**1. 開会のご挨拶 について**

事務局からご挨拶

**2. 新規入会企業の自己紹介 株式会社トークス様**

株式会社トークス片岡様よりご挨拶

**3. 各種情報提供など**

借上社宅 標準契約書の普及状況

- ・スターツピタットハウスさま

スターツグループの管理オーナー向けの会報誌において【標準契約書についての記事】を掲載する予定

- ・東建コーポレーションさま

11月25日（水）から【標準契約書の利用開始】自主管理システムから標準契約書のフォーマットで印刷

・ニッショー様（中部・愛知）

標準契約書を推進すべく、取引オーナー様向けの会報誌にて【標準契約書の記事】を掲載

・良和ハウス様（広島）

自社管理物件は【標準契約書の利用が可能】

リアプロ（リコーの賃貸/日立の賃貸）に管理物件情報の掲載準備中

2021年春新築物件情報（ANAF久保田さま、事務局有賀さま）

※別紙参照

ハート引越センターのご紹介

※別紙参照

SKK 仲介部会からの報告

・12月11日に実施予定

【テーマ】

- サブリース事業者に対する法規制について
- 日管協 標準契約書について
- 次回繁忙期の対策について
- 今後のSKK 仲介部会について

今後はチャットツールを使用しタイムリーな情報共有を実施

その他、セミナーなどを行い、レベルアップを目指す

シェアード会社のみなさまにもセミナー等にご参加いただきたい

#### 4. 分科会

**日立チーム：社宅の手配と更新について**

- ・社宅手配における効率化（RPAの活用など）
- ・社宅手配における悩み（英語対応など）
- ・更新料の値上げ（値下げ）交渉について

**ANA チーム：契約書の電子化対応・入居者への重要事項説明について**

- ・契約書の保管方法（紙？PDF?）
- ・重説の「水害リスク記載」を入居社員にどのように周知し、サインさせてるか？

**JVC ケンウッド&オリエンタルモーターチーム：原状回復のトラブルについて**

- ・原状回復のトラブルについて

**リコーチーム：コロナ禍対応等について**

- ・ニューノーマル対応による社宅扱い件数の減少に対する各社の対応

社宅戸数減少により3年後には赤字になる恐れもあり委託費の見直しを迫られております

- ・ニューノーマル（with コロナ禍）の各社のリモート化促進策  
無理目で導入後の各社の改善策、運用の見直し事例等
- ・トラブル事例（係争、損害賠償、少額返金訴訟等、各社の実体験から学ぶ）  
各社それなりにトラブルの経験もあるかと、そこからの学びとなれば

## 5. 各分科会から発表

### ①リコーチーム

コロナ禍の対応・悩みについて

- ・新規減少、単身赴任移動なしにより赤字になる可能性もあり
- ・参加各社は現時点では件数が減っていなかった
- ・委託費用関係の見直しが始まっているケースもあり
- ・各社リモート対策をとっている
- ・社有寮、社宅、陽性患者が出た場合の対応（食堂がついていた場合等）について情報共有
- ・積水ハウス不動産東京での対応：消毒をしている、家賃の滞納が分かってコロナだとわかったケース有り
- ・誰も出社できないような状況（全員重体になった場合）想定している会社もあった

転貸重説について

- ・半分ほどいた、現在情報収集中

### ②日立チーム

更新時の値上げ交渉について

- ・原則据え置き交渉を実施
- ・値上げしているのが分かりづらい資料がある
- ・進捗管理等手間がかかる
- ・賃料の上限が決まっているので、交渉に応じることが難しい
- ・法廷更新になったケースもあり

東急見解

- ・空室が上がってくると値上げ交渉をするケースがある
- ・物件が古くなっていくのになぜ値上げするのか？  
⇒新築物件で50件、100件を募集する際は安く募集するが、1件、2件と空いた場合は安くしないケースが多い  
⇒経年劣化は更新時の値上げにはつながらない

海外対応について（英語）

- ・英語対応ができている会社はあまりなかった

### ③ANAF チーム

契約書の電子化対応について

- ・コロナにより近々の課題になっている
- ・IT 重説は法改正になっているが、仲介会社にヒアリングしたところ、広まっていないことが分かった
- ・契約書の電子化について
- ・ドラフトチェックは FAX 受領あり、メールのみもあり半々
- ・捺印については出社の際捺印
- ・別の担当者が PDF で送付し対応するケースもある

契約書原本の管理について

- ・ANAF は PDF にはしていない
- ・PDF に切り替え作業を進めている会社有り→リコージャパンに依頼
- ・大塚商会でも対応可能
- ・契約書の電子化については外部委託も検討

電子契約の結び方どうしていくのか

- ・状況を見ていく
- ・リロケーションジャパンコミュニケーション WEB

### ④JVC ケンウッド&オリエンタルモーターチーム

原状回復のトラブルについて

- ・事前アンケートを実施（17 社回答）
- ・テーマごとにディスカッション

※後日、フィードバック予定（オリエンタルモーター）

## 6. その他（事務局）

転貸方式のシェアード会社の皆様には改めて情報交換の場を作る予定  
事務局から改めて連絡します

## 7. 次回の開催について

第 22 回 SKK 本会

日時：2021 年 2 月（予定）

会場：未定

以上